

1 **Beschluss des Landesvorstandes der ASJ vom 14. Februar 2019**

2  
3 **Der Landesparteitag der SPD möge beschließen:**

4  
5 **“Berliner Mietendeckel” – Einführung einer**  
6 **landesrechtlichen Mietpreisregulierung**

7  
8 Wir fordern die sozialdemokratischen Mitglieder des Abgeordnetenhauses und des  
9 Senats von Berlin auf, noch in der laufenden Legislaturperiode eine **landesrechtli-**  
10 **chen Mietpreisobergrenze (“Berliner Mietendeckel”)** einzuführen, um das Miet-  
11 preisniveau zu stabilisieren und sicherzustellen, dass alle Berlinerinnen und Berliner  
12 in der Lage bleiben, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden.

13  
14 Die Mieten in Berlin sind in den letzten Jahren massiv gestiegen und steigen weiter  
15 an. Wenn wir bezahlbare Wohnungen für alle in der gesamten Stadt und insgesamt  
16 gleichwertige Lebensverhältnisse in Berlin haben wollen, dann müssen wir diese  
17 Mietpreisspirale durchbrechen.

18  
19 **Daran werden wir mit einem Bündel aus drei Instrumenten arbeiten: Bauen,**  
20 **Kaufen, Deckeln.**

21  
22 **1. Wir müssen mehr Wohnungen bauen.**

23  
24 Das wirksamste Mittel gegen steigende Mieten ist der Bau von mehr günsti-  
25 gen Mietwohnungen. Deshalb sorgen wir dafür, dass die sechs **kommunalen**  
26 **Wohnungsbaugesellschaften** mehr Mietwohnungen bauen: Bis 2026 sollen  
27 sie 53.400 neue Wohnungen bauen, davon 17.800 als geförderter Woh-  
28 nungsbau.

29  
30  
31 Besonderen Wert müssen wir daneben auf die **Einbindung von gemein-**  
32 **wohlorientierten Genossenschaften und anderen Non-Profit-**  
33 **Wohnungsträgern** in die Neubauoffensive legen. Dafür fordern wir insbe-  
34 sondere die Berufung eine\*r **Landesbeauftragte\*n für Genossenschaften**

35 **und gemeinnütziges Wohnen**, die die Interessen solcher Akteure im Pla-  
36 nungsprozess sicherstellt und Anlaufstelle für Beratung und Vermittlung ist.  
37 Ferner muss **öffentliches Bauland**, das die landeseigenen Wohnungsgesell-  
38 schaft in absehbarer Zeit nicht bebauen können, verstärkt über Erbbauverträ-  
39 ge direkt an gemeinwohlorientierte Genossenschaften und andere Non-Profit-  
40 Wohnungsträger abgegeben werden. Die **vorhandenen Förderinstrumente**  
41 **für gemeinwohlorientierte Genossenschaften** sind auszubauen und für  
42 andere Non-Profit Wohnungsträger zu öffnen.

43  
44 Mit der Wohnungsbauleitstelle, dem Bündnis für Wohnungsneubau, der Woh-  
45 nungsbauförderung und dem kooperativen Baulandmodell werden daneben  
46 auch profitorientierte **private Bauunternehmen** schneller, mehr und auch  
47 günstige Wohnungen bauen. Beim kooperativen Baulandmodell wird in einem  
48 städtebaulichen Vertrag u.a. vereinbart, dass bei Neubauprojekten mindes-  
49 tens 30 Prozent der Wohnfläche günstige Mietwohnungen sein müssen  
50 (mietpreis- und belegungsgebunden). Soweit öffentliches Bauland durch Pri-  
51 vate entwickelt werden soll, darf dies nur auf Grundlage von Erbbauverträgen  
52 geschehen, die sicherstellen, dass möglichst viel dauerhaft bezahlbarer  
53 Wohnraum entsteht. Boden in öffentlicher Hand wird nicht verkauft!

## 54 55 **2. Wir wollen mehr Wohnungen kaufen und damit in das Eigentum der Allge-** 56 **meinheit überführen.**

57  
58 In den Milieuschutzgebieten setzen wir verstärkt auf das **kommunale Vor-**  
59 **kaufsrecht**, um das Mietniveau zu stabilisieren und Verdrängung zu verhin-  
60 dern. Um die Bezirke dabei zu unterstützen, muss noch in dieser Legislatur-  
61 periode ein **Berliner Bodenfonds** ins Leben gerufen werden, aus dessen Mit-  
62 teln solche Ankäufe unbürokratisch, aber geordnet durchgeführt werden kön-  
63 nen. Dafür ist ein **Ankaufverfahren** zu schaffen, in dem anhand von klaren,  
64 am Schutz der Mieter\*innen ausgerichteten und im Haushaltsrecht veranker-  
65 ten Kriterien strategisch entschieden wird, welche Wohnungsbestände für ei-  
66 nen Ankauf durch die öffentliche Hand in Frage kommen.

67  
68 Insgesamt erhöhen wir die kommunalen Wohnungsbestände durch Zukäufe

69 auf **400.000 Wohnungen** bis zum Ende dieser Wahlperiode. Die kommunalen  
70 Wohnungsbaugesellschaften bieten **stabile Mieten**: Wir haben die Miet-  
71 steigerungen auf höchstens 2 Prozent pro Jahr beschränkt und Mieterhöhun-  
72 gen in Folge von Modernisierungen auf maximal 6 Prozent begrenzt. Außer-  
73 dem werden wir in Berlin **alle für Wohnungsbau geeigneten Liegenschaf-**  
74 **ten des Bundes** (BIMA) kaufen.

75

76 **3. Mit dem Berliner Mietendeckel werden wir uns Luft verschaffen, bis der**  
77 **Mietmarkt durch Neubau und Kauf entspannt wurde.**

78

79 Die genaue Ausgestaltung des Berliner Mietendeckels werden wir in der Koalition  
80 gemeinsam besprechen und vorantreiben. Eine Möglichkeit könnte dabei sein:

81

82 Die Mieten für bezugsfertige Wohnungen werden zu einem Stichtag eingefroren.  
83 Das gilt sowohl für bereits bestehende als auch für neue Mietverträge. Neubauten  
84 sollen nicht erfasst werden – bei ihnen ist über über andere Instrumente, zum Bei-  
85 spiel das Berliner Kooperative Baulandmodell, landeseigenen Wohnungsbau sowie  
86 die Förderung von Genossenschaften und anderen Non-Profit-Bauträgern, sicherzu-  
87 stellen, dass sie nicht zu einem ungebremsten Anstieg der Mieten beitragen. Der  
88 Mietendeckel wird zunächst befristet für 5 Jahre eingeführt – mit Option auf Verlän-  
89 gerung. Angewendet wird er in allen Gebieten Berlins, die von einem besonders  
90 starken Mietanstieg betroffen sind. Ob das in ganz Berlin oder nur in bestimmten  
91 Gebieten der Fall ist, muss im Zuge der Umsetzung empirisch belastbar geprüft  
92 werden.

93

94

95 **Begründung:**

96

97 Auch nach ihrer jüngsten Verschärfung ist die sog. "**Mietpreisbremse**" (§§ 556d ff.  
98 Bürgerliches Gesetzbuch) nicht in der Lage, die dramatische Mietpreisentwicklung in  
99 den Ballungszentren spürbar zu dämpfen. Dies liegt vor allem an den vielen in das  
100 Gesetz eingefügten Ausnahmen (etwa für möblierte oder modernisierte Wohnun-  
101 gen), den mangelnden Sanktionen für Verstöße gegen die gesetzlich geregelte  
102 Preisobergrenze sowie den hohen Durchsetzungsaufwand für die betroffenen Mie-  
103 ter\*innen.

104

105 Mangels **einer Gesetzgebungskompetenz für das bürgerliche Recht** kann das  
106 Land Berlin an der geltenden (Miet-)Rechtsslage und den Mängeln der §§ 556d ff.  
107 BGB nichts ändern. Angesichts der politischen Mehrheitsverhältnisse auf Bundes-  
108 ebene ist auch dort eine hinreichende Reform des Gesetzes kurz- und mittelfristig  
109 nicht zu erwarten.

110

111 Das Land Berlin hat es allerdings in der Hand, ein **öffentlich-rechtliches Mietpreis-**  
112 **recht** auf Grundlage seiner Gesetzgebungskompetenz für das Recht des Woh-  
113 nungswesen einzuführen. Dieser Kompetenztitel war durch Artikel 74 Nr. 18 Grund-  
114 gesetz in seiner bis zum 1. September 2006 geltenden Fassung als konkurrierende  
115 Gesetzgebung dem Bund zugewiesen und bildete in der Nachkriegszeit die Grund-  
116 lage für die sog. Wohnraumzwangsbewirtschaftung und damit verknüpfte Regeln zur  
117 Wohnraumpreisbindung. Während diese Form der strikten öffentlich-rechtlichen Re-  
118 gulierung des Wohnraums im Verlauf der 1950er und 1960-Jahre nach und nach  
119 abgeschafft wurde, galt in Westberlin noch bis Anfang 1988 eine Mietpreisbindung  
120 für Altbauten. Mittlerweile ist die Gesetzgebungskompetenz für das Recht des Woh-  
121 nungswesen im Zuge der sog. Förderalismusreform im Jahr 2006 (bis auf Nebenge-  
122 biete wie das „Wohngeldrecht“, das „Altschuldenhilferecht“, das „Wohnungsbau-  
123 prämierecht“, das „Bergarbeiterwohnungsbaurecht“ und das „Bergmannssiedlungs-  
124 recht“) auf die Länder übergegangen. Dem Land Berlin steht es damit nun frei, ein  
125 **eigenes Landesmietpreisrecht** außerhalb des Bürgerlichen Gesetzbuches zu er-  
126 lassen.

127

128